

ням на засадах партнерства, принцип безперервності, принципи міжнародного співробітництва та принципи екстрадиції.

У висновку варто сказати те, що вказана вище класифікація принципів діяльності Департаменту кіберполіції України є надзвичайно важливою і необхідною як у теоретичному плані, так і для вирішення ряду конкретних практичних завдань правоохоронних органів.

1. Конституція України // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1996. – № 30. – с. 141. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>

2. Конвенція про кіберзлочинність: Конвенція, Міжнародний документ від 23.11.2001. [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_575

3. Закон України «Про Національну поліцію»: за станом на 28.11.2019 / Верховна Рада України. – Офіц. вид. – Київ : Парлам. Вид-во, 2015. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/580-19>

4. Юридична енциклопедія: В 6 т. / редкол.: Ю. С. Шемшученко (голова редкол.) та ін. Т. 5: П-С. К., 2003. - 736 с.

Масько І.В., курсант
Дніпропетровського державного
університету внутрішніх справ

Науковий керівник:

Юніна М.П., к.ю.н, доц.,
доцент кафедри
цивільного права та процесу
Дніпропетровського державного
університету внутрішніх справ

ОРЕНДА ЖИТЛА З ВИКУПОМ

Сьогодні актуальною проблемою для громадян України є житлове забезпечення. Відповідно до Конституції держава вживає заходів щодо забезпечення житлом певних категорій громадян. Закон України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної та житлової галузі» визначає інші варіанти вирішення проблеми житлового забезпечення. Одним із таких варіантів є отримання громадянами України орендованого житла з викупом за рахунок державної підтримки та власних коштів [1]. Оренда житла з викупом – це особливий вид оренди. Орендні відносини встановлюються на підставі договору, який регулюється положеннями Цивільного кодексу України з урахуванням особливостей, встановлених Законом України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток житлового будів-

ництва». Керуючись частиною 2 ст. 810-1 Цивільного кодексу України, за договором оренди одна сторона є орендодавцем, передає його іншій стороні – фізичній особі, за плату протягом тривалого періоду до 30 років. За умови сплати орендної плати в повному обсязі, таке житло переходить у власність орендаря.

Це визначення передбачає певні обмеження щодо суб'єктного складу та предмету договору оренди житла з викупом. Власником може бути лише компанія, яка має статус юридичної особи. Тобто окремих підприємств не може орендувати житло з викупом. Орендар, навпаки, може бути лише фізичною особою. У загальних положеннях Цивільного кодексу України щодо найму (орендної плати) юридична особа може також виступати наймачем за умови, що житло використовується для проживання в ньому фізичних осіб.

Щодо ч. 2 ст. 810-1 Цивільного кодексу України, можна зробити висновки, що оренда з викупом є двосторонньою угодою (одна сторона - орендодавець, інша - орендар, обидві сторони мають взаємні права та обов'язки), реальною, оплатною (орендар сплачує орендодавцю платежі, що складаються з платежів за придбання житла та винагороди орендодавця (доходу)). І. П. Івашова вважає, що перевага довгострокової оренди очевидна. Чим довший термін оренди, тим менші орендні платежі. Логічно, що право власності на будинок можуть придбати спадкоємці після смерті орендаря за умови, що орендна плата сплачується повністю. Однак вони також можуть відмовитись від такого права. Отже, оренда припиняється, а орендні платежі не повертаються [2]. Згідно з частиною 6 постанови Кабінету Міністрів України № 274, об'єктом оренди викуплених житлових будинків може бути квартира або її частина, житловий будинок або його частина, яка підходить для постійного проживання в ній. Це передбачає певне обмеження, встановлене законодавцем, а саме: особняки, котеджі, садиби, окремі будинки, які не можуть бути предметом цієї угоди, не належать до житлових приміщень. Також житло не повинно знаходитися на етапі будівництва, а має бути завершеним та готовим для проживання в ньому людей. До сплатити оренди в повному обсязі орендодавець має право розпоряджатися будинком, а орендар володіє і користується ним одночасно, а після сплати всіх платежів він стає його повноправним власником. Договір укладається в письмовій формі і підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню. Вважається укладеним з моменту державної реєстрації. Реєстрація місця проживання орендаря за адресою об'єкта оренди здійснюється у порядку, передбаченим чинним законодавством [3].

Частина 2 ст. 810-1 Цивільного кодексу України чітко визначає істотні умови договору, щодо яких сторони повинні досягти згоди: найменування сторін; характеристики житла, згідно з якими встановлюються відносини оренди з викупом; термін, на який укладається договір; розмір, порядок формування, спосіб, форма та умови внесення орендних платежів; умови дострокового розірвання договору; порядок відшкодування коштів у разі достроко-

вого розірвання або припинення договору; права та обов'язки сторін; відповідальність сторін. Ще однією важливою умовою угоди, закріпленої в Постанові Кабінету Міністрів № 274, є формування резервного фонду для непередбачених витрат. Тобто орендар зобов'язаний перерахувати кошти на рахунок орендодавця, сума яких не перевищує трьох відсотків вартості житла. У разі виникнення обставин, передбачених раніше договором, або заборгованості з оплати житлово-комунальних послуг, орендар має право використувати кошти резервного фонду. Решта коштів зараховується на суму орендних платежів. Орендар зобов'язаний користуватися переданим житлом відповідно до ч. 2 ст. 810-1 Цивільного кодексу України, за цільовим призначенням, сплатити орендну плату та комунальні платежі, виконувати реконструкцію лише за згодою орендодавця. Оренда може бути припинена достроково за домовленістю сторін або за рішенням суду. У першому випадку розрахунки виконуються відповідно до умов договору, у другому – за рішенням суду. Ми погоджуємось з думкою М.В. Ковтун стосовно того, що механізм вирішення «житлової проблеми», який діяв раніше і продовжує застосовуватися дотепер, - неефективний. Він не забезпечує повною мірою житло для громадян [4].

Підсумовуючи все вищезазначене, орендоване житло з викупом, як правило, є позитивною законодавчою інновацією та реальною можливістю реалізувати громадянські права на житло. Для будівельних компаній, яким потрібно продати нові квартири, орендоване житло з можливістю придбання стане альтернативою іпотечному кредитуванню. Також орендовані будинки з можливістю придбання можна вважати інвестицією коштів та новим видом операцій на ринку нерухомості. Тому цей тип договору є досить цікавим як з наукової, так і з практичної точки зору, і його подальше вивчення необхідне для усунення можливих непорозумінь при його практичному застосуванні.

1. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва: Закон України від 25.12.2008 р. №800 – VI. Урядовий кур'єр. 2009. № 4.

2. Івашова І.П. Особливості правового регулювання оренди житла з викупом. URL: <http://dspace.nbuv.gov.ua/bitstream/handle/123456789/34294/59-Ivashova.pdf?sequence=1>.

3. Порядок оренди житла з викупом: Постанова Кабінету Міністрів України від 25.03.2009 р. № 274. Офіційний вісник України. 2009. №23.

4. Ковтун М.В. Оренда житла з правом викупу як альтернативний фінансовий механізм інвестування ринку житла. URL: http://re.gov.ua/re201202/re201202_121_KovtunMV.pdf.